
TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
CONDOMINIO CENTRALE TERMICA
QUARTIERE OLMI-MILANO
contro

E

N. Gen. Rep. **00472/14**
data di udienza di comparizioni parti ex art. 569 cpc: 28.01.2016 ore 12.20

Giudice Dott.ssa: Rita Bottiglieri
Custode Giudiziario: Sivag Milano

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Stefania Lucchini

iscritto all'Albo della provincia di Lodi al N. 254
C.F. LCCSFN721143E6480- P.Iva 02666370963

con studio in Parabiago, Via Rosmini 5/C- telefono:
0331.1745013
cellulare: 3476415553
telefono e fax: 03311745013
email: archstefanialucchini@libero.it

**Beni in MILANO, Via Degli Ontani, 34-Quartiere Olmi-
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Rge 472/14

Creditore procedente: **Condominio Centrale Termica Quartiere Olmi-Milano-**
Creditore iscritto non intervenuto: **Intesa BCI Spa (non presente avviso ex art. 498)**

Creditore iscritto non intervenuto: **Intesa San Paolo Spa**

Creditore intervenuto: **Condominio di Via degli Ontani 32/36-Milano**

La documentazione ex art. 567 c.p.c risulta completa? **NO**

La certificazione ipocatastale depositata non è corredata dai certificati storici per immobile

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

- A. Piena proprietà al Sig. [redacted] per la quota di 500/1000
Piena proprietà alla Sig.ra [redacted] per la quota di 500/1000
di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via degli Ontani al civico n. 34.

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un complesso residenziale realizzato intorno agli sessanta dallo IACP Milano, composto da molteplici fabbricati che ha dato origine al Quartiere degli Olmi. L'unità è composta da due locali oltre cucina, un servizio ed accessori.

Posta al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **65,00** (1)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata: al Sig. [redacted] nato nelle [redacted] il [redacted] C.F.

ed alla Sig.ra [redacted] nata nelle [redacted] il [redacted]

Descrizione:

foglio 456 mappale 18 subalterno 19, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,00 vani, posto al piano 2°-S1-scala G- interno 8-, Superficie Catastale 67mq (Totale escluse aree scoperte 66mq)- rendita: € 382,18.

Coerenze: dell'unità immobiliare:

appartamento interno 90, ascensore e

vano scala comuni, ancora

appartamento interno 90, area

comune, appartamento interno 76,

ancora area comune.

Coerenze: della cantina

cantina interno 90, corridoio

comune, cantina interno 88, area

comune

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà al Sig. [redacted] per la quota di 500/1000

Piena proprietà alla Sig.ra [redacted] per la quota di 500/1000

di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via degli Ontani al civico n. 34.

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un complesso residenziale realizzato intorno agli sessanta dallo IACP Milano, composto da molteplici fabbricati che ha dato origine al Quartiere degli Olmi. L'unità è composta da due locali oltre cucina, un servizio ed accessori.

Posta al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq **65,00** (1)

Caratteristiche zona: **periferica residenziale a traffico locale**

Servizi della zona: **pochi supermercati nelle vicinanze negozi al dettaglio**

Giudice Dott.ssa. Rita Bottiglieri

Custode: Sivag Milano

Perito: Arch. Stefania Lucchini

(insufficiente) farmacia (buono), suole (presenti).

La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole, nelle vicinanze il centro di Cesano Boscone (MI), Muggiano e Baggio
Collegamenti pubblici (km): autobus n. 63, fermata della metropolitana Bisceglie a tre KM

1. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo eseguito anche con la presenza del custode nominato, era presente il debitore esecutato. L'interrogazione all'anagrafe tributaria dell'agenzia delle entrate non ha rinvenuto in capo ai debitori- in qualità di dante causa- nessun contratto d'affitto registrato;

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria: (attiva), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **INTESA BCI SPA, contro i SIGG. [REDACTED]** (precedenti proprietari), a firma del Dott. Scotti Emanuele (Notaio in Milano) in data 22/06/2001 al Rep.35443/8256; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 25.06.2001 ai nn. 38687/8107. Durata del contratto 15 anni.

importo ipoteca: Lire 340.000.000

importo capitale: Lire 170.000.000

Nota perito: Dall'atto di compravendita del notaio Sapuppo si evince in merito all'iscrizione sopra riportata: " *ipoteca assentita di cancellazione con atto del notaio Antonio Cimmino (in Desio) in data 23.09.2003 al n. 57941/7856 di rep. registrato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio di Desio1, in data 7 ottobre 2003 al n.3325 serie 1*".

Nota perito=(non presente avviso ex art. 498)

Riferito limitatamente a: corpo unico

● **Iscrizione volontaria:** (attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro i SIGG. [REDACTED]** a firma del Dott. Sapuppo Stefano (Notaio in Binasco) in data 26/11/2008 al Rep.10560/7704; iscritta a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 27.11.2008 ai nn. 86161/14457. Durata del contratto 30 anni.

importo ipoteca: € 350.000.000

importo capitale: € 175.000.000

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento a favore di **CONDOMINIO CENTRALE TERMICA QUARTIERE OLMI contro i SIGG. [REDACTED]** notificato dall'ufficiale Giudiziario in data 04.02.2014 al n. 1354/14; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 10/04/2014 ai nn. 17378/12937

Riferito limitatamente a: corpo unico

4.1.1. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.1.2. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.1.3. *Altri oneri:*

Atto di intervento: a favore del **CONDOMINIO DI VIA DEGLI ONTANI 32/36-MILANO-** contro i Sigg. [REDACTED] depositato in data 19.06.2014

per un importo di € 5.479,14.
Riferito limitatamente a: corpo unico

4.2. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.2.1. Conformità urbanistico edilizia: non riscontrata

PREMESSA: non essendo pervenuta la pratica Dia del 1996 si evidenziano qui di seguito le difformità sulla base della licenza edilizia. Nell'eventualità che la documentazione verrà reperita e trasmessa alla scrivente, si provvederà all'aggiornamento del presente capitolo. Diversamente l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese a reperire la documentazione. (eventuali ulteriori spese da sostenere -tutte, nulla esclusa-già considerate nella proposta del valore di cessione).

A fronte del rilievo eseguito confrontando la planimetria di autorizzazione -piano tipo/pianta cantinato-con lo stato dei luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

Unità immobiliare:

- differenze di quota nelle dimensioni dei locali
 - difformità murarie nei locali
 - difformità nelle dimensioni delle aperture finestrate
 - si segnala RAI Insufficienti nel locale bagno
 - sul balcone della cucina sopra al parapetto in muratura è stata posata una protezione in vetro (-non autorizzata, da rimuovere)
 - si segnala una luce porta della cucina e del bagno di cm 0.60
- Si segnala un'altezza interna di cm 280

Cantina:

la tavola di autorizzazione non risulta quotata pertanto non è possibile evidenziare eventuali difformità

- Si segnala un'altezza rilevata in loco di cm 230

Regolarizzazioni:

Accertamento di conformità a mezzo di adeguato titolo abilitativo (a seguito di decreto sblocca Italia del Novembre 2014)

Costo oblazione: € 1.000,00 (salvo conguaglio alla presentazione della pratica)

Costo professionista: € 1.500,00

Totali costi oneri/professionali € 2.500,00 circa

Nota perito= si segnala che per l'accertamento di conformità in riferimento all'unità immobiliare e relativi accessori andranno considerati/accertati tutti i punti sopra segnalati, nel rispetto della doppia conformità.

Per le difformità che possono interessare parti comuni è consigliabile la regolarizzazione di tipo condominiale (spese già considerate nella proposta di cessione)

Riferito limitatamente a corpo unico.

Nota= si precisa che le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità varie ed eventuali anche sopra non segnalate sono state già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessarie rimangono a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali presso gli uffici competenti; le superfici segnalate sono da considerarsi indicative e non definitive; si precisa che gli allegati sono da ritenersi parte integrante della presente relazione.

4.2.2. Conformità catastale: non riscontrata

Unità immobiliare:

- differenze di quota nelle dimensioni dei locali
- difformità murarie nei locali
- sulla scheda è segnalata un'altezza di cm 290 in virtù dei cm 280 rilevati
- le coerenze non sono aggiornate

Cantina:

- sulla scheda non è stata rappresentata la finestrella posta sul lato corto
- le coerenze non sono aggiornate.

Regolarizzazione:

rifacimento scheda catastale (mediante pratica docfa) a seguito di autorizzazione edilizia con eventuale aggiornamento dei dati censuari.

Costo professionista: € 350.00

Nota perito: la visura è regolarmente intestata, sull'estratto di mappa il bene è individuabile. Scheda di presentazione del 15.07.1967 prot. n. 1494968

Non presente l'elaborato planimetrico (se necessita, spesa già considerata nella proposta del valore di cessione). Si segnala che all'ingresso della portineria al piano terra vi è apposto il n. 34 sulla visura viene indicato n. 4. Sulla planimetria dell'atto di prima cessione l'unità immobiliare e la cantina vengono identificate con l'interno n. 89, sulla visura viene segnalato l'interno n. 8.

Nota perito: si segnala che la scrivente ha provveduto a recuperare la planimetria originale (n. 1494964-conservata presso lo studio della scrivente) come da segnalazione apposta sulla planimetria presente in banca dati. La stessa riporta la medesima rappresentazione grafica dei locali e del vano cantina.

Osservazione perito: si segnala che la consistenza del vano cantina indicato sulla scheda presente in banca dati (non completa di coerenze) non potrebbe coincidere con la consistenza rilevata in loco

Riferito limitatamente a corpo unico.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Denominazione del complesso residenziale:

Condominio Centrale Termica Q.re Olmi-Milano-

Spese ordinarie annue di gestione immobile

€ 925,19.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

nessuna

dal prospetto inviato dall'amministrazione condominiale del 11.11.2015

si evince: " Nel maggio 2015 è stata deliberata la cogenerazione fino alla gestione 2022/2023 senza aumento di costi sul preventivo annuo".

Spese condominiali scadute ed insolute come da prospetto inviato

€ 7.463,76

L'amministratore riferisce di: riqualificazione centrale termica nel 2005

Cause in corso: solamente cause riguardanti il recupero del credito verso i proprietari morosi e Aler

Regolamento di condominio allegato

Al punto 12) della richiesta formulata dalla scrivente l'amministrazione cond. riferisce: " le spese non riguardanti il biennio antecedenti alla vendita, verranno ripartite su tutti i condomini della centrale termica, come disciplinato dall'Art. 63 d.a.c.c. ".

Riferito limitatamente a corpo unico.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Sigg. [redacted] per la quota 500/1000 ciascuno di piena proprietà.

I Sigg. [redacted] acquistano il bene dal Sig. [redacted] con **atto di compravendita** a firma del Dott. Stefano Sapuppo (notaio in Binasco-MI-) redatto in data **26.11.2008** al Rep. n. 10559-Racc.7703; registrato presso l'Ufficio delle Agenzie delle Entrate ufficio di Milano 5 al n. 280003 serie 1T il 26.11.2008; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano1 in data 27.11.2008 ai nn. 86160/59843

Proprietario dal 26.11.2008 ad oggi.

Riferito limitatamente a corpo unico

Generalità delle Parti:

Sig. [redacted] nato a [redacted]

Sig. [redacted] nato nelle Filippine [redacted]

Sig.ra [redacted] nata nelle Filippine [redacted]

Nota: dall'atto si evince: "all'unità immobiliare venduta compete la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali quali risultano per legge, regolamento di condominio e relativa tabella mill.le, in ragione di mill.si 20/66 sulle parti comuni dello stabile, fatta precisazione che allo stabile competono mill.si 111,83 sulle parti comuni del comparto condominiale "

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:

Antecedentemente il Sig. [redacted] acquista il bene dai Sigg. [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Cimmino Antonio (notaio in Desio) redatto in data **27.06.2003** al Rep. n. 55952/763; registrato a Desio presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate in data 01.07.2003 al n. 202 serie 1T; trascritto a Milano presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 02.07.2003 ai nn. 56033/37068.

Proprietari dal 27.06.2003 al 26.11.2008

Riferito limitatamente a corpo unico

Antecedentemente i Sigg. [redacted] acquistano il bene dai Sigg. [redacted] in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Scotti Emanuele (notaio in Milano) redatto in data **22.06.2001** al Rep. n. 35442/8255; trascritto a Milano presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 25.06.2001 ai nn. 38686/26491.

Proprietari dal 22.06.2001 al 27.06.2003

Nota perito: nella sezione D della nota di trascrizione si evince: " i venditori hanno dichiarato di aver riscattato il diritto di prelazione spettante allo IACP con le modalità previste dall'art.1 comma 25 della legge 24.12.1993 n. 560".

Riferito limitatamente a corpo unico

Antecedentemente i Sigg. [redacted] acquistano il bene dallo IACP Milano in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giacomo Milioti (notaio in Milano) redatto in data **24.03.1992** al Rep. n. 55849/1801; trascritto a Milano presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1 in data 13.04.1992 ai nn. 14419/9762

Proprietari dal 24.03.1992 al 22.06.2001

Riferito limitatamente a corpo unico

5. PRATICHE EDILIZIE:

La richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano ha prodotto la seguente documentazione tecnico-amministrativa:

P.E. N.217759-25231/1963-atti di fabbrica- per lavori di: Nuova Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione popolare. Intestata alla Società IACP Milano.

In allegato visionato in stralcio alla scrivente:

-**Richiesta di Licenza Edilizia presentata il 13.09.1963**

-Elaborati grafici

-Relazione prima visita del 13.04.1965

-Relazione seconda visita 28.10.1965

-**Relazione terza visita per licenza di occupazione del 03.11.1965**

Verbale di collaudo depositato in comune il 09.09.1966 ai nn.19309/2553

Riferito limitatamente a corpo unico

P.E. N. 2481/1996 DIA presentata il 16.02.1996

Per la citata pratica si segnala che nulla è ancora pervenuto dall'ufficio preposto.

Riferito limitatamente a corpo unico

Descrizione unità immobiliare con accessori di cui al punto A

Piena proprietà al Sig. [redacted] per la quota di 500/1000

Piena proprietà alla Sig.ra [redacted] per la quota di 500/1000

di unità immobiliare con accessori sita in Milano Via degli Ontani al civico n. 34.

Trattasi di unità immobiliare con accessori facente parte di un complesso residenziale realizzato intorno agli sessanta dallo IACP Milano, composto da molteplici fabbricati che ha dato origine al Quartiere degli Olmi. L'unità è composta da due locali oltre cucina, un servizio ed accessori.

Posta al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva, di circa mq 65,00 (1)

Identificato al catasto fabbricati:

intestata: al Sig. [redacted] nato in [redacted] C.F. [redacted]

ed alla Sig.ra [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Descrizione:

foglio 456 mappale 18 subalterno 19, categoria A/3, classe 2, composto da vani 4,00 vani, posto al piano 2°-S1-scala G- interno 8-, Superficie Catastale 67mq (Totale escluse aree scoperte 66mq)-rendita: € 382,18.

Coerenze: dell'unità immobiliare:

appartamento interno 90, ascensore e vano scala comuni, ancora appartamento interno 90, area comune, appartamento interno 76, ancora area comune.

Coerenze: della cantina

cantina interno 90, corridoio comune, cantina interno 88, area comune

L'edificio è stato costruito ante 1967, è identificato con il civico 34 di Via Ontani

L'unità immobiliare ha un'altezza interna -rilevata- di circa 280 cm si colloca con doppio affaccio in parte sulla Via Ulivi in parte sulla corte interna. Presenza di impianti tutti senza certificazione di conformità; Si segnala nell'unità presenza di umidità alle pareti, in particolare significativa macchia con esfoliazione di pitturazione sulla parete del bagno (non accertata la causa)

Destinazione	Parametro	mq	Coefficiente	Valore /mq
Unità immobiliare	Sup. reale lorda	61,00	1,00	1.450,00
Balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,30	
	Sup. Reale Lorda	65,00	Mq equivalenti 62,20 62,00arr.	
Cantina	A corpo	=====	=====	

Caratteristiche descrittive: cantina-come da attuali finiture interne-

Pavimento: materiale: battuto di cemento
Porta Ingresso: tipologia: a battente, materiale: ferro
Pareti: materiale: cemento a vista
Accessori: priva di punto luce e presa di corrente, questi posti solo nel corridoio comune. Presente sul lato corto piccola finestrella.

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: materiale: non verificabile
Strutture verticali: materiale: non verificabile
Travi: materiale: non verificabile
Solai: tipologia: non verificabile
Copertura struttura: tipologia: non verificabile
Scale: tipologia: a rampe parallele
Balconi: tipologia: non verificabile

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale tipologia: presente ingresso comune al piano terra
Infissi esterni: tipologia: doppia e singola anta a battente, materiale: alluminio, con doppio vetro
protezione: tapparelle, non verificate se funzionanti -protezione non presente nel locale bagno.
Infissi interni: tipologia: a libro, materiale: legno- con presenza di sopralucente in vetro (non verificata la funzionalità)
Manto di copertura: tipologia: non verificato, materiale: non verificato

<i>Pareti esterne:</i>	tipologia: non verificata, materiale: presenza di rivestimento
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: balconi con rivestimento a terra
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica di colore chiaro disposta in quadro a giunto unito -si segnalano piastrelle con evidenti crepe-. Posa di ceramica di colore scuro nel bagno
<i>Plafoni:</i>	materiale: presenza sfogliazioni di pitturazione, con umidità
<i>Pareti interne</i>	materiale: tinteggiate, con presenza di umidità . Si segnala probabile infiltrazione (non accertata) sulla prete interna del Bagno
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno h. 150 circa, cucina 4 lati h. 160 circa, materiale: piastrelle di ceramica. L'altezza del rivestimento dovrà eventualmente essere adeguata alle attuali normative
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: battente, materiale blindata , tamponato il sopraluce
<i>Scale (condominiali):</i>	tipologia: dell' epoca di costruzione
Impianti:	
<i>Antenna (condominiale):</i>	tipologia: presente (da verificare il funzionamento)
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Ascensore:</i>	tipologia: presente
<i>Citofonico:</i>	tipologia: presente –non funzionante-
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: presente (da verificare il funzionamento)
<i>Gas:</i>	tipologia: impianto da verificare, cappa cucina non collegata
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato , alimentazione: non verificato, diffusori: riscaldamento a pavimento.
<i>Idrico:</i>	tipologia: presente caldaia per la distribuzione dell'acqua sanitaria. Lavatrice posta in bagno. Pannello lato corto vasca mancante.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: da verificare ;tensione: non verificata
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificata
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: non presente
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non visionato
<i>Ape:</i>	presente ACE ed allegata, si veda nota dell'amministratore allegata a documento. <i>Si segnala che il certificato in originale è stato depositato in comune al prot. 688652/09 in data 17.09.2009. Sarà cura del delegato provvedere tramite amministratore o direttamente presso lo sportello comunale all'acquisizione della copia in originale da allegare al decreto di trasferimento.</i>

1. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell' immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie (si ricorda che l' unità è priva del funzionamento sistema di riscaldamento centralizzato)

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita.

E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Per la formulazione della proposta economica (riferita a trattative in condizione di libero mercato) si è tenuto conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare.

Valutazione Degli Immobili

La teoria estimativa indica che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione della quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza

emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato.

Tenuto conto del criterio di stima e delle risultanze descritte, si ritiene attribuibile ai beni, all'attualità, il seguente valore di mercato (valore commerciale), individuato considerando nel valore quanto potesse incidere sulla valutazione dei beni oggetto della stima stessa.

Per l'appartamento e i suoi accessori l'importo risultante dalle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati nel caso confinato al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% o a corpo a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) viene valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5% solo per la prima cessione. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo. Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di box o posto auto e della eventuale portineria. La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta dai rilievi eseguiti in luogo/confronto planimetria di autorizzazione; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale

Giudizio di comoda divisibilità

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento di un bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero gradimento, non gravato cioè, da pesi servitù, e limitazioni eccessivi. Nel caso specifico la scrivente ritiene che l'unità immobiliare con la cantina è da considerarsi un unico lotto.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Bollettino C.C.I.A.A. di Milano 1° sem 2015 n. 47 (ove si segnala una diminuzione del prezzo medio rispetto al semestre precedente superiori al 5%); O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare; Studio Amministrativo Ruffino (in Milano), Offerte Immobiliari su sito internet, oltre all'analisi dei beni di simile tipologia pubblicati sul portale delle aste immobiliari del Tribunale di Milano.

8.3. Valutazione corpi

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore diritto e quota
A. unità immobiliare con accessori	65,00	€ 89.900,00	€ 89.900,00
Totali:		€ 89.900,00	€ 89.900,00 € 90.000,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 76.500,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 73.500,00

Proposta di abbattimento sul valore dell'immobile per lo stato occupato -15%:

€ 62.475,00

€ 62.000,00

Parabiago, 30.12.2015

Il Perito:

Arch. Stefania Lucchini

Allegati in copia (parte integrante dell'elaborato peritale):

- 1) Perizia e rilievo fotografico.
Incarico e verbale di giuramento

Documentazione richiesta dall'esperto:

- 1) Richiesta/rilascio all'ufficio Anagrafe del comune di Milano certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori
- 2) Richiesta /rilascio agenzia delle entrate per eventuali contratti di locazione -attestazione negativa-
- 3) Richiesta/rilascio all'ufficio Tecnico del comune visura + rilascio copia pratica edilizia (Licenza edilizia)
- 4) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita (Dott. Sapuppo) Prodotto dal perito
- 5) Richiesta/Rilascio: Copia atto di compravendita provenienza (Dott. Milioti- atto di cessione fabbricato-) Prodotto dal perito
- 6) Aggiornamento ispezioni ipotecarie
- 7) Posizione condominiale + regolamento di condominio
- 8) ACE con dichiarazione dell'amministratore allegata
- 9) Estratto di mappa
- 10) Visura per soggetto aggiornata + visura storica
- 11) Planimetria

- 12) Istanza di proroga
- 13) Riferimenti prezzi/valori immobiliari
- 14) Lettera di trasmissione alle parti

Stefano

